



SKUTEVIKSODENE 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Basiskart

Vegstatuskart

Planinformasjon

Vedtekter

Årsmelding og protokoll

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Toppleilighet med terrasse og utleiedel

 Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 888, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 16556-1878

Referansenummer: CO4336

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS

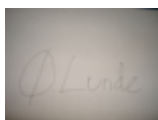
Takstingeniør: Øystein Lunde

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Øystein Lunde

Uavhengig Takstingeniør

lunde.oystein@hotmail.com

905 79 998



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Opplyst av eiere:

2025

- Ny varmepumpe
- Ny varmvannstank

2024

- Totalrenovering av bad tilhørende hovedsoverom
- Nytt gulv, vegger, dør, og tak i gang og bod utenfor hybel
- Ny brannør til hybel

2020

- Alle vegger og tak malt eller tapet
- Alle gulv byttet, lister og innerdører
- Delvis renovert kjøkken med nye benkeplater
- Ny garderobe på hovedsoverom
- Ny terrassedør til vinterhagen-
- Belysning i leilighet er spotter, alle ble byttet i 2020

2016/2017

- Totalrenovert bad 2 og 3, inkludert nye varmekabler
- Etterisolert mellom hybel og leilighet
- Malt hybel
- Nye skyvedør terrasse
- Varmekabler terrassen + skifer på dekke

Toppleilighet med terrasse og utleiedel - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt:

- Rammetillatelse 19/09-1997
- Igangsett 08/01-1998
- Tatt i bruk (GAB) 25/08-1999

- Antall boliger 14
- Antall etasjer 5

Generelt:

Grunn og fundamenter:

Bygningen står dels på faste masser og dels på søyler i sjøen.

Grunnmur i betong.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Bærevegger og endevegger er oppført i betong. For øvrig er ytterveggene oppført i isolert bindingsverk.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere mellom leilighetene er utført i betong.

Takkonstruksjon/taktekking:

Isolert saltak bygget opp med sperrer tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er opplyst at takflate mot gaten er oppgradert med hensyn til lyd.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Stål/aluminiums hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er også dobbel dør mellom hoveddel og utleiedel, en delen har en brann/lyddør (2024). Terrassedør fra kjøkken er fra 2020.

Terrassedør fra soverom er fra 1998, 3 lags glass

Skyvedør med ramme i alu/varmelist fra stuen (2008) til terrassen

Terrasse med skiferheller på dekke.

- Rekkverkshøyde på ca. 1,10 meter.

- Lys og strømuttak
- Terrassevarmer

Merk, opplyst:

Varmekabel i terrassedekke + skifer på dekke er fra 2016

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Enstavs eikeparkett, fliser, bjørkeparkett (utleiedel) og laminat

Vegger: Malte flater/strie, tapet og fliser

Himling: Malte flater. Downlights. Led

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Hoveddel:

Elementpipe og sotluke/feiluke.

Generelt:

Hvite kompaktdører med gummipakning i karm

Utleiedel: Skyvedør til stue/kjøkken.

Luke til loft over utleiedel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 bad fra 2016 og 1 fra 2024, alle utført av firmaer:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 og 2017.

Vaskerom fra byggeår:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Merk:

Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.

Helt nye bad bygd etter Tek 2010-17 kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken i hvit slett høyglans utførelse med integrerte håndtak.

Sort granitt benkeplate med underlimt vask og fliser over. Overskap med glassfelt og lys + strømuttak.

Integrert ovn med pyrolyse funksjon, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, vinskapp og platetopp med induksjon (80 cm).

Downlights, led i himling. Spiseplass med benkeplate i hvit granitt utførelse.

Terrassedør (2020) fra kjøkken til vinterhagen. Ventilator.

Minikjøkken med platetopp etc.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap, 2 stk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe type "luft til luft" i 2025

Vaskerom: Varmtvannstanken er på 190 liter og er fra 2025.

Hoveddel:

Sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet)

El- skap med automatsikringer

Røykvarsler og brannslukningsapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

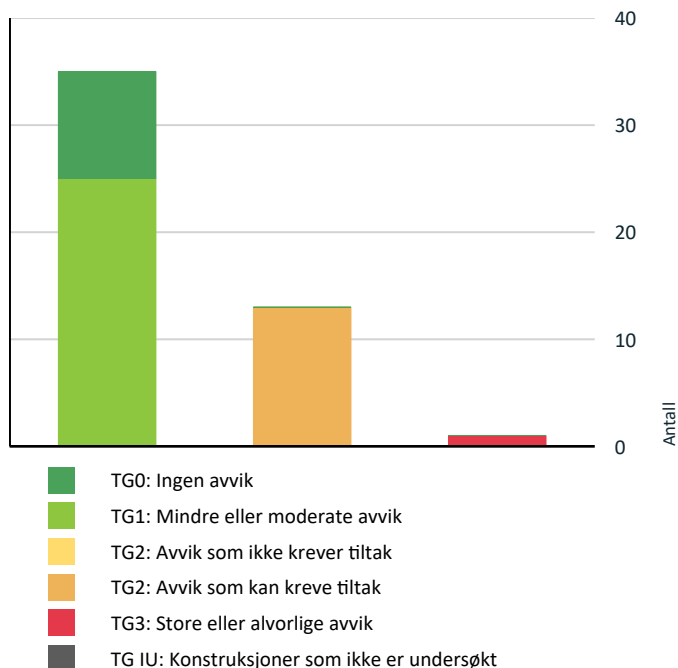
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

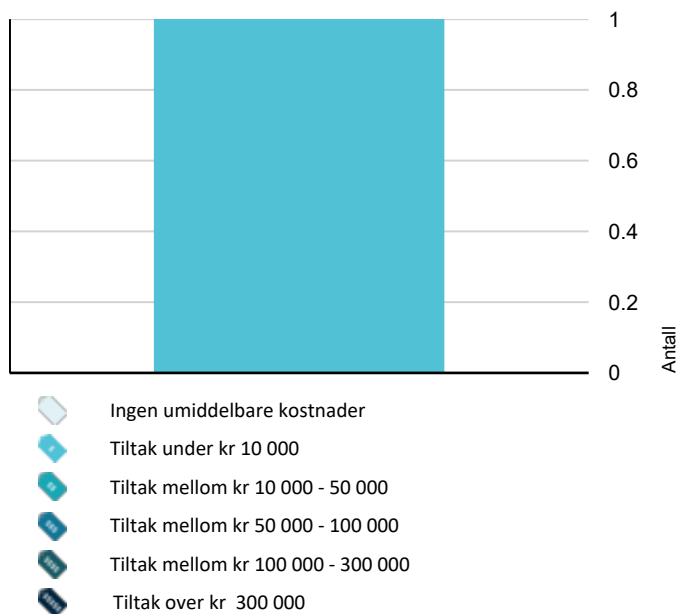
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Toppleilighet med terrasse og utleiedel

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOPPLEILIGHET MED TERRASSE OG Utleiedel



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

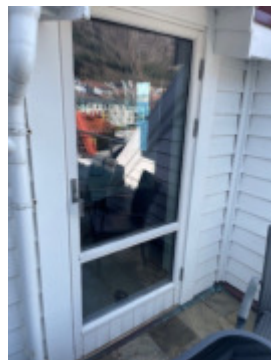
Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Slitt dør utvendig i nedkant

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Terrassedør fra soverom er fra 1998, 3 lags glass

TG 1 Dører

Stål/aluminiums hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Det er også dobbel dør mellom hoveddel og utleiedel, en delen her er en brann/lyddør (2024). Terrassedør fra kjøkken er fra 2020.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Generelt:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Generelt:

Vinduer med 2-lags glass som produseres i dag har en U-verdi på 1,1, mens vinduer med 3-lags glass har en U-verdi på 0,8. Til sammenlikning har vinduer som ble produsert før 1990 en U-verdi på 3, og vinduer produsert i perioden 1990-2000 en U-verdi på 2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg. pga. alder og stedvis slitasje på ytre karm etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Utskiftninger vil være påregnelig på sikt.

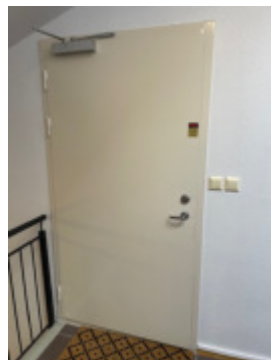
TG 2 Dører - 2

Terrassedør fra soverom er fra 1998, 3 lags glass

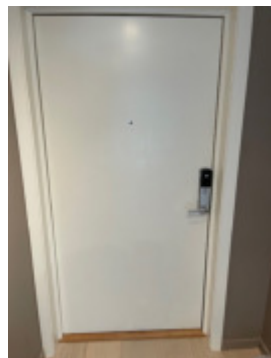
Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:



Utleiedel: Ståldør



Hoveddel: Brann/lyddør med Yale kodelås og kikkehull

Tilstandsrapport



Dør mellom hoveddel/utleiedel:



Terrassedør fra kjøkken til vinterhagen er fra 2020

TG 1 Dører - 2 - 3

Skyvedør med ramme i alu/varmelist fra stuen til terrassen

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med skiferheller på dekke.

- Rekkverkshøyde på ca. 1,10 meter.
- Lys og strømuttak
- Terrassevarmer

Merk:

Varmekabel i terrassedekke + skifer på dekke er fra 2016



Nydelig fri nord-vestvendt utsikt



TG 1 Andre utvendige forhold

Vinterhage på ca. 4,30 m²:

- Skifer på dekke
- Lys og strømuttak
- Glass i tak etc.
- Utfellbare dører fra 1998



Vinterhage

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Enstavs eikeparkett, fliser, bjørkeparkett (utleiedel) og laminat

Vegger: Malte flater/strie, tapet og fliser

Himling: Malte flater. Downlights. Led

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksmerker i parkett i utleiedel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkett kan evt. slipes

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Hoveddel:
Elementpipe og sotluke/feieluke.



TG 2 Innvendige dører - 2

Utleiedel: Skyvedør til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør til stue/kjøkken tar i/skraper trolig i skrue i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avviket

TG 1 Innvendige dører

Generelt: Hvite kompaktdører med gummipakning i karm

TG 1 Andre innvendige forhold

Luke til loft over utleiedel.



Stue/kjøkken, utleiedel: Lukeadkomst til loft.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utførende firma:

- Bergen elektro og kjøleservice ved cato kiil Finsås
- Altvann VVS ved Erlend Storlid
- Åsane Flis & Gulv AS

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 10 mm, dørterskel er ca. 12 mm høy.

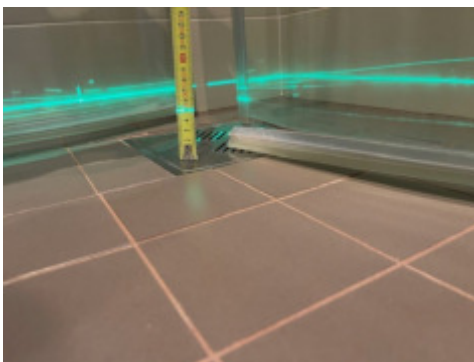
Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Varmekabel termostat

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



Plastsluk med oppsamlerkopp

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad på ca. 2,95 m²:

Innfellbart dusjhjørne av glass, plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd systerne (ikke drenshull), møblelement med servant og speil med integrert lys. Dobbel stikkontakt.

- Avtrekk fra bad og tilluft via dør.

- Varmekabel, termostat.

- Downlights, dimmer

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



5. ETASJE > BAD

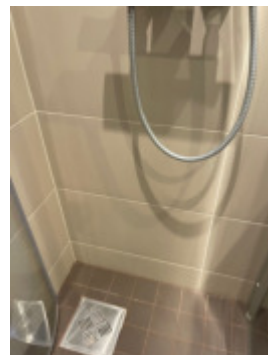
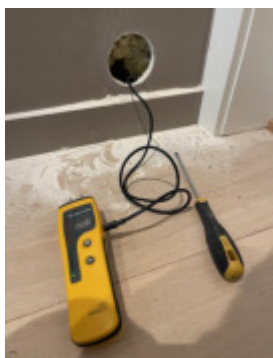
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entredel vis a vis dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Utførende firma var Format ved Vidar Tangen.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. 2 takvinduer i bad

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

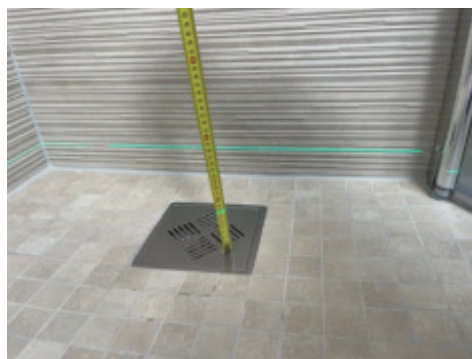
5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til før nedsenkning er ca. 10 mm samt ca. 37 mm til topp slukrist. Dørterskel er ca. 12 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



Termostat varmekabel

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Helfislet bad på ca. 6,40 m²:

Innfellbart dusjhjørne av glass, plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd systerne, møblelement med servant, speil med integrert lys + dobbel stikkontakt på vegg.

Varmekabel, termostat.

2 takvinduer. Avtrekk fra bad + tilluft via dør.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad fra 2024, utført av firma.

Merk:

Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.

Lovdata i hht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen/badet er nylig oppført etc.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Merk:

Generelt sies det at bad frem til 1997 har en forventet levetid fra 10 til 20 år, og bad etter det fra 15 til 25 år.

Helt nye bad bygd etter Tek 2010-17 kan du regne med har membran i henhold til ny våtromsstandard.

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater/strie. Taket er malt.

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilsvarende flatt gulv i vaskerom, dørterskel er ca. 15 mm høy.

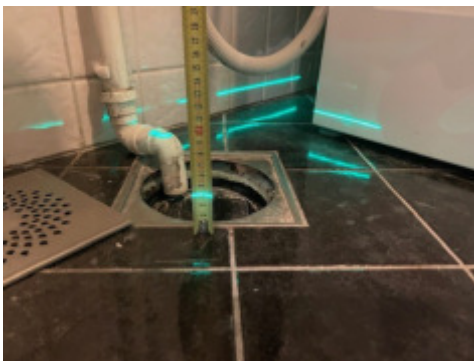
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det kan evt. monteres waterguard med sensor ved dør.



5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

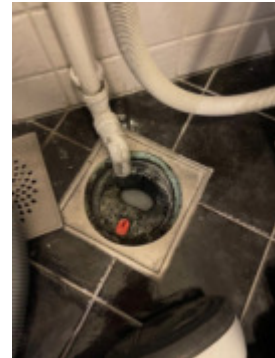
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk med oppsamlerkopp

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom på ca. 5,10 m²:

Delfliset vaskerom med plastsluk i dekke.

Bereder fra 2025. Benkeplate med nedfelt stålvaske.

Avtrekk fra vaskerom og tilluft via dør.

Fordelerskap for "rør i rør"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG. pga. alder og ingen dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom ligger mot kjøkken etc.

Merk:

Det var ingen symptomer på fuktproblematikk i vaskerommet på befaringsdagen

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utførende firmaer:

- Bergen elektro og kjøleservice ved cato kiil Finsås
- Altvann VVS ved Erlend Storlid
- Åsane Flis & Gulv AS

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1 sprukket flis ved trykknapp for vegghengt klosett



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 13 mm, dørterskel er ca. 8 mm høy.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

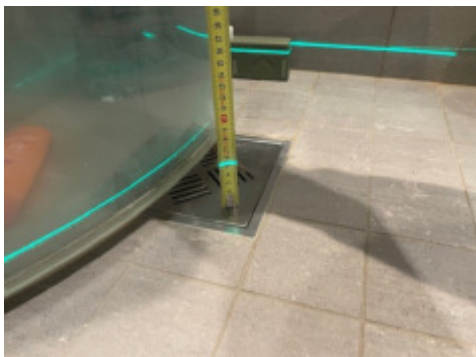
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport



Dårlige fuger rundt slukrist

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad på ca. 3,47 m²:

Innfellbart dusjhjørne av glass, plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett (ikke drenshull under), møblelement med servant og speil.

- Varmekabel i gulv, termostat.
- Downlights, led
- Avtrekk fra bad og tilluft via dør

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

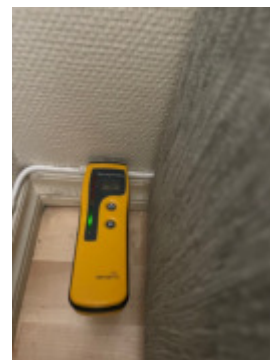
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

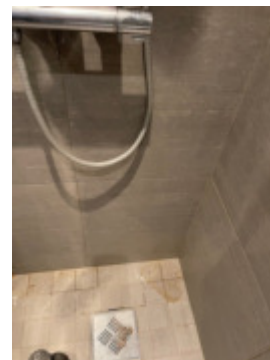
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble utført fuktsøk med fuktmåler protimeter på vegg/stue/kjøkkendel mot dusjonen, ingen unormale utslag ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.

KJØKKEN

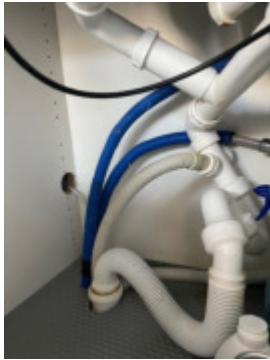
5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

HTH kjøkken i hvit slett høyglans utførelse med integrerte håndtak. Sort granitt benkeplate med underlimt vask og fliser over. Overskap med glassfelt og lys + strømuttak. Integrert ovn med pyrolyse funksjon, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, vinskap og platetopp med induksjon (80 cm). Downlights, led i himling. Spiseplass med benkeplate i hvit granitt utførelse. Terrassedør (2020) fra kjøkken til vinterhagen.

Opplyst av eiere:
Delvis renoverert kjøkken med nye benkeplater i 2020.



Røropplegg under vask

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Minikjøkken med platetopp etc.



Minikjøkken

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

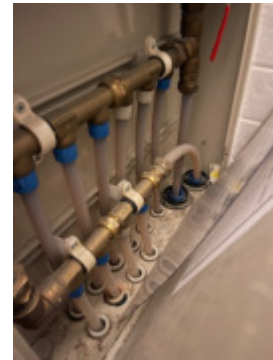
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, 2 stk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Generelt:

For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Kaldt loft med adkomst fra utleiedel: Motor for ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type "luft til luft"

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Varmepumpe type "luft til luft"



Terrassen: Utedel til varmepumpe

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Hoveddel: Sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet)

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen?

elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

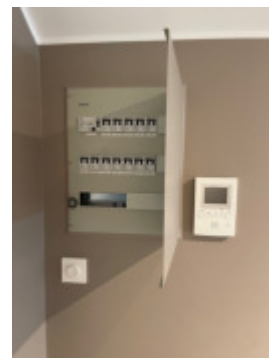
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

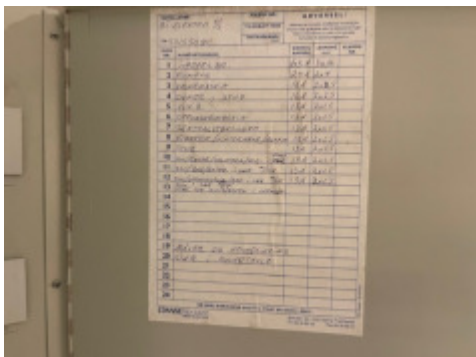
OBS:

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Felles brannsentral

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

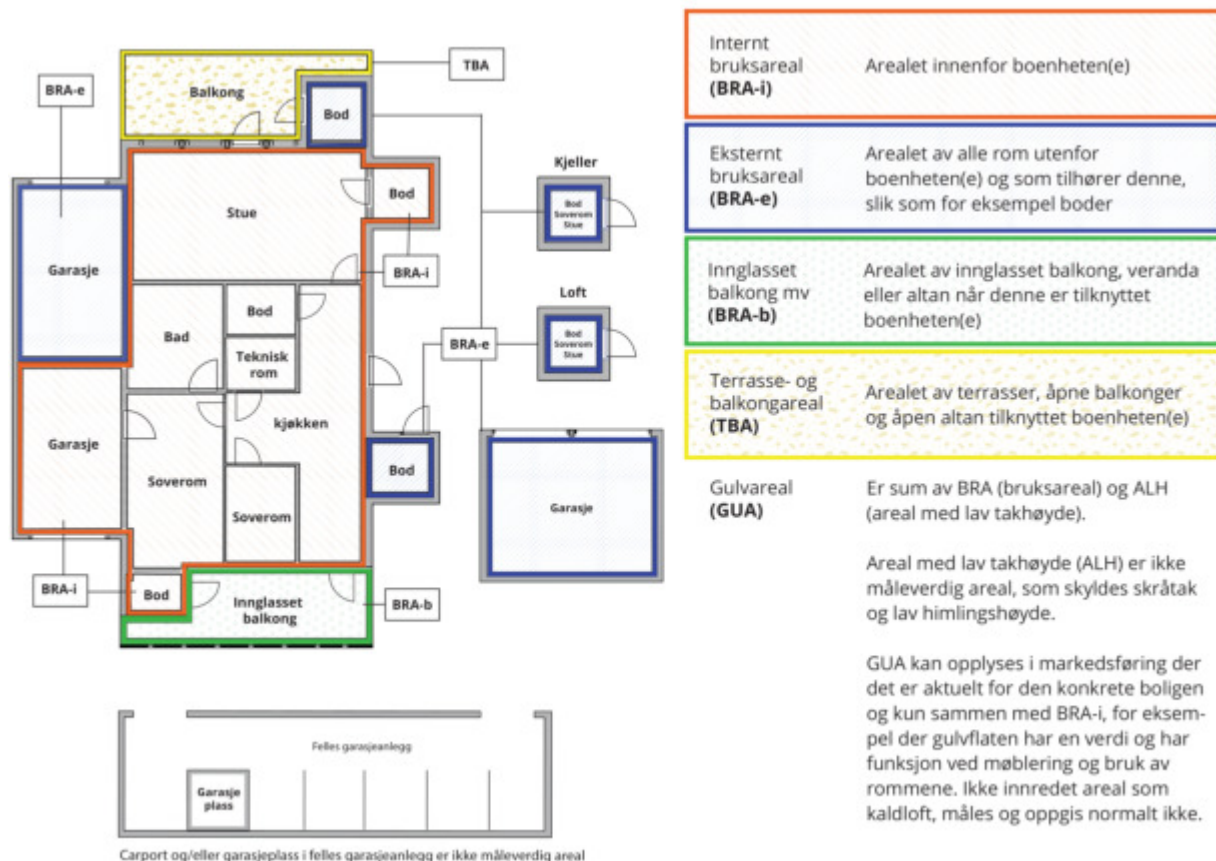
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Toppleilighet med terrasse og utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
5. etasje	186			186	18
1. etasje		5		5	
SUM	186	5			18
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lukeadkomst fra stue/utleiedel		
5. etasje	Entre/hall, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Stue, Kjøkken, Div, kott i knevegger, Innglasset vinterhage, Vaskerom, Utleiedel: Entré/gang, Bod, Bad/vaskerom, Mellomgang, Stue/kjøkken, Soverom (utleiedel)		
1. etasje		Bod	

Kommentar

NETTOAREAL:

L0101: Hoveddel er på ca. 152 m²

- Entre/hall med skyvedørsgarderobe er på ca. 11,10 m²
- Soverom 1 er på ca. 7,20 m², gulvflate er på ca. 10,87 m²
- Kott i knevegg med bla. motor for sentralstøvsuger, gulvflate på ca. 0,96 m².
- Helfliset bad med wc er på ca. 2,95 m²
- Delfliset vaskerom er på ca. 5,13 m²
- Soverom 3 er på ca. 7,29 m², gulvflate på ca. 7,80 m²
- Stuen er på ca. 68,50 m², feieluke
- Kjøkken er på ca. 14,64 m²
- Soverom 2 er på ca. 17,93 m² + integrert skap/skråvegg med en gulvflate på ca. 1,10 m²
- Helfliset bad med wc 2 er på ca. 6,40 m²
- Vinterhage (innglasset) er på ca. 4,30 m²

Takhøyde i stuen er på ca. 3,50 meter.

Utgang fra stuen (skyvedør med ramme i alu./varmelist), kjøkken via vinterhagen og det ene soverommet til terrassen på ca. 18 m².

Utleiedel med egen trappegang og heisadkomst:

Dobbel dør (ene brann/lyddør) fra hoveddel til utleiedel på ca. 34 m²:

- Ståldør fra felles trappegang til entre/gang er på ca. 5,54 m²
- Bod (skråtak) er på ca. 1,30 m², gulvflate på ca. 2,91 m²
- Mellomgang er på ca. 2,30 m², skyvedør her til stue/kjøkken.
- Stue/kjøkken er på ca. 10,80 m² + kott i knevegg med gulvflate på ca. 1,13 m²
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 3,47 m²
- Soverom er på ca. 8,15 m²

Takhøyde i stuedel er ca. 2,40-41 meter.

1. etasje:

- Ekstern bod på ca. 5 m² tilhørende seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eiere:

2025

- Ny varmepumpe
- Ny varmvannstank

2024

- Totalrenovering av bad tilhørende hovedsoverom
- Nytt gulv, vegger, dør, og tak i gang og bod utenfor hybel
- Ny brann dør til hybel

2020

- Alle vegger og tak malt eller tapet
- Alle gulv byttet, lister og innerdører
- Delvis renovert kjøkken med nye benkeplater
- Ny garderobe på hovedsoverom
- Ny terrassedør til vinterhagen

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Toppleilighet med terrasse og utleiedel	180	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Torild Brügger Seljelid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	888		16	1439.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skuteviksbodene 22

Hjemmelshaver

Seljelid Torild Brügger, Seljelid Vidar

Eierandel

190 / 2400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/toppleiligheten har meget sentral og god beliggenhet helt ved sjøkanten i Skuteviken. Leilighetens terrasse- stue og kjøkken ligger nord- vestvendt med praktfull utsikt over bl.a. Byfjorden og videre mot Askøy og deler av Sandviken.
Det er gangavstand til Bergen sentrum via bl.a. Bergenhus Festning til bl.a. Bryggen i sentrum. Det er også kort gangavstand til bl.a. parker og bryggeanlegg i nærområdet og bare få minutter opp til storslått turterreng i byfjellene. Det er gode bussforbindelser og bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Det er parkering på felles tomt like ved inngangen til bygget. Felles elbillader i sameiet, abonnement kreves.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 1 439,40 m².
Om sameie:
Skuten Sameie består av 14 selveiende boligseksjoner og 4 kontorseksjoner på adresse Skuteviksbodene 21, 22 og 23, og har matrikelnummer Gnr. 167, Bnr. 888 i Bergen Kommune.
Det er solidarisk ansvar for oppgradering, drift og vedlikehold av sameiets fellesareal. Kostnad blir fordelt i henhold til sameiebrøken.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/seksjon vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.
Merk:
Adgang til utleie:
Boligen kan leies ut til boligformål. Utleiedelen av leiligheten er ikke søkt godkjente som en separat boenhet.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for bygget i Bergen kommune sine arkiver. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Bergen kommune har utstedt ferdigattest for fasadeendring, datert 21.01.2002.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 700 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	2395507			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Skjøte	06.03.2008		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)	
Oppdragsnr.	
74250185	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torild Brügger Seljelid	Vidar Seljelid

Gateadresse	
Skuteviksbodene 22	
Poststed	Postnr
Bergen	5035

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovering av bad

Arbeid utført av

Format

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk er byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lading til alle biler i sameie

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det er en hybel i leiligheten

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regler er benyttet

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torild Seljelid	624ba75d3f69006faff4ba 0c6cd4af9c47b1e716	20.05.2025 07:32:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vidar seljelid	08d9c2913fb397837f0f0b 7e1c898a31572257ad	20.05.2025 07:35:15 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



BASISKART



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/888/0/16

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 25.03.2025

Adresse: Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | — Registrert tiltak anlegg | Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | • Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | 🌳 InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

VEGSTATUSKART



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 25.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/888/0/16

Adresse: Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel

Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel

Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg

Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Billferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/888/0/0

Utlistet 25. mars 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261229558	Grunneiendom	0	Ja	1 439,4 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60070000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 887 MFL., SKUTEVIKSODENE 20-24	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.01.2013	200812119	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60070000	1804 - Bolig, kontor	64,7 %
60070000	2011 - Kjøreveg	32,1 %
60070000	6100 - Ferdsel	3,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhús, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	30,2 %
66260000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSODENE	202220571	100,0 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	96,8 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	3,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	52,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	92,0 %
18740000	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	7,9 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	130 - Erverv	91,6 %
18740000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	7,9 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	111 - Krav om reguleringsplan	92,1 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16580000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 MFL., SLAKTEHUSTOMTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE	3	200006794
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
66270000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDGATEN	2	202220559
71660000	35	Bergenhush. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
-	35	Bergenhush, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	5	201913774
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 25. mars 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.*

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/888/0/0

Adresse: Skuteviksbodene 22 m.fl.

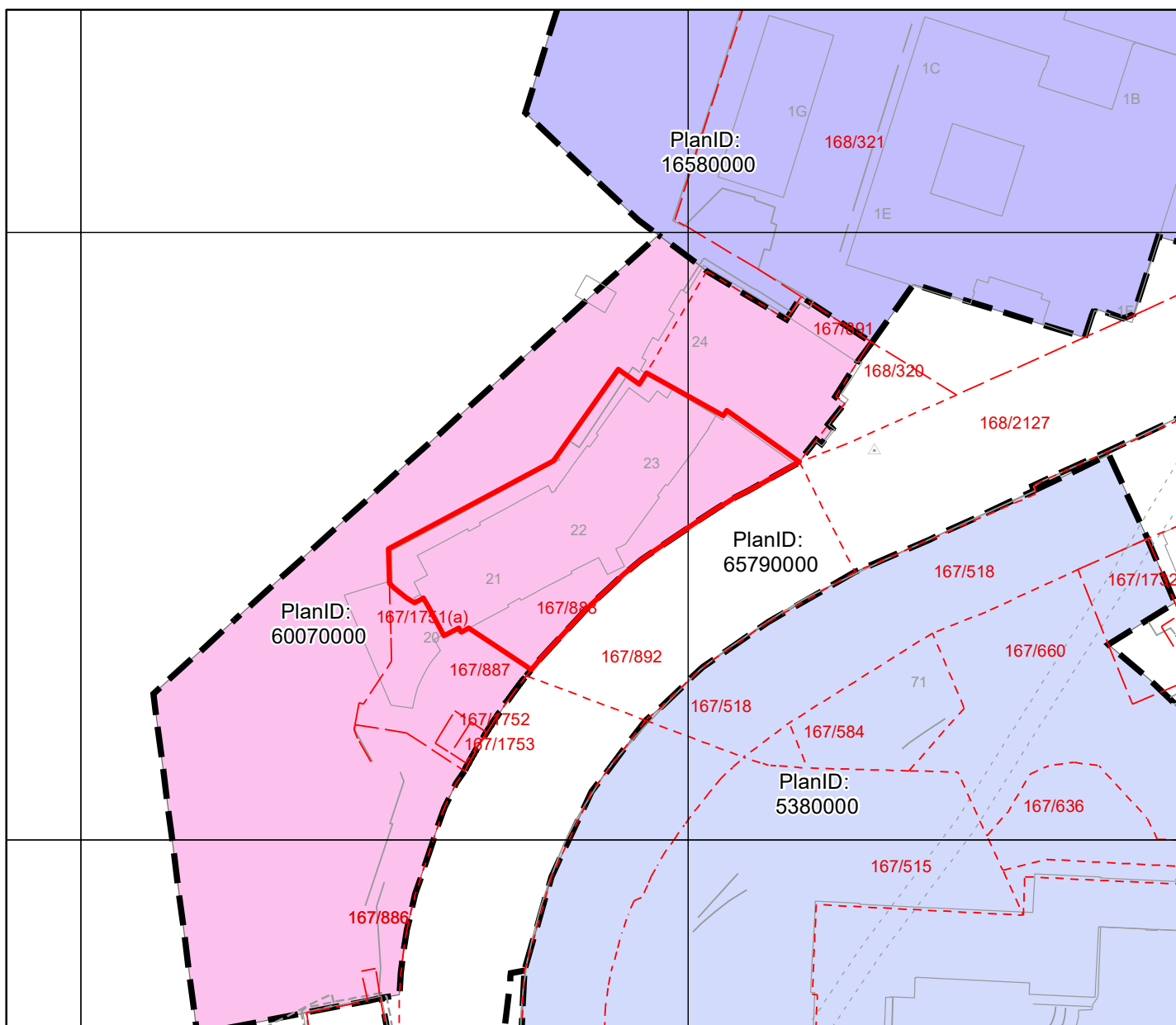


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

60070000, 65790000

 Eiendomsmarkering



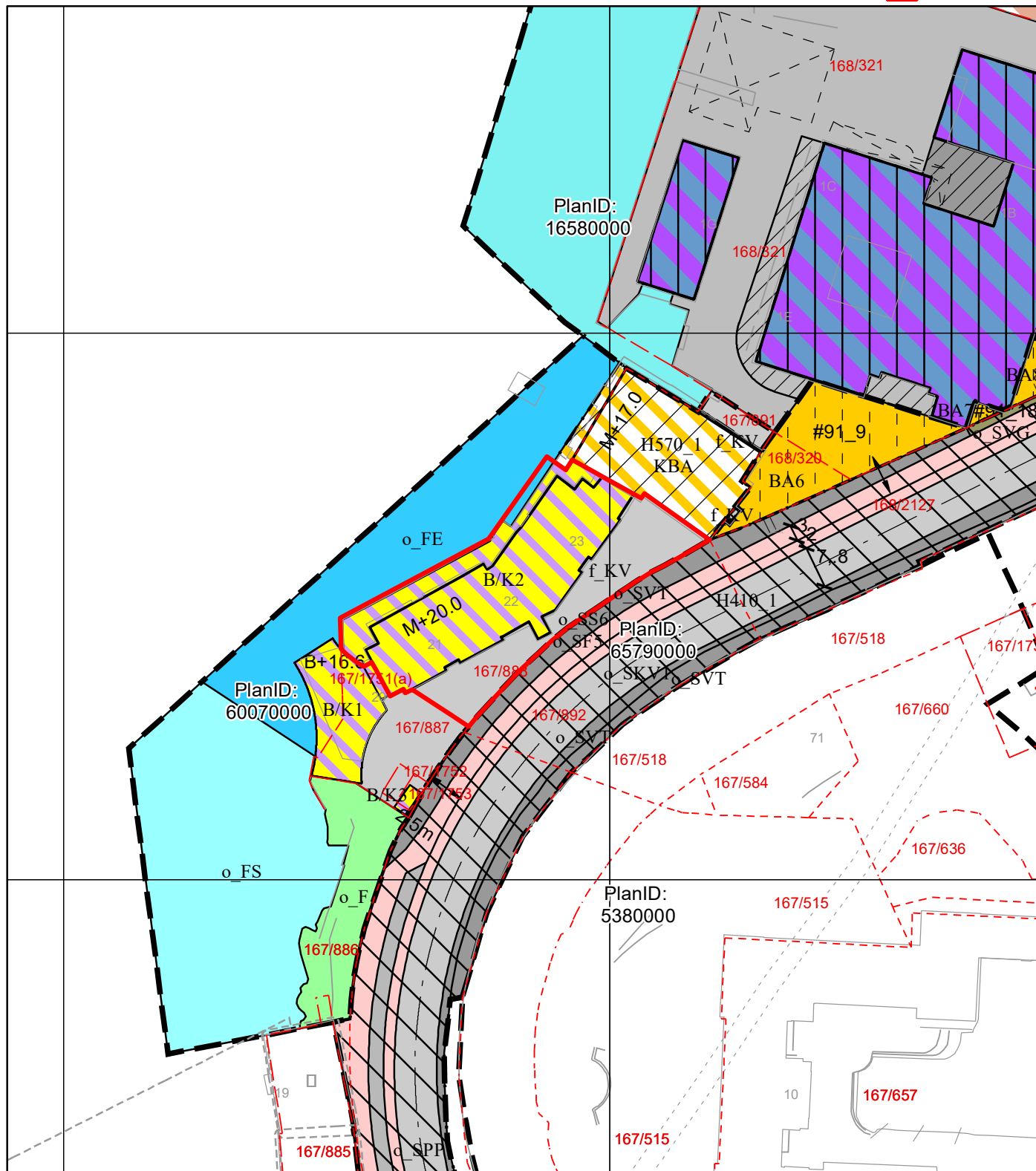


Dato: 25.03.2025

Adresse: Skuteviksbodene 22 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel
↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- ↗ ↘ 1212 - Byggelinje
↗ ↘ 1213 - Planlagt bebyggelse
↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje
↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Midlertidig bygg og anlegg grense

- ↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- ↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- ↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- || 660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

- ↗ ↘ Angitthensynsone
↗ ↘ Infrastruktursone

Plangrense

- ↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Torg
■ Trafikkområde i sjø og vassdrag
■ Felles avkjørsel
■ Felles gangareal
■ Felles gårdsplass
■ Kontor / Industri
■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
■ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■ 1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
■ 2012 - Gate med fortau
■ 2017 - Sykkelveg, -felt
■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
■ 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

- 6100 - Ferdsel
■ 6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

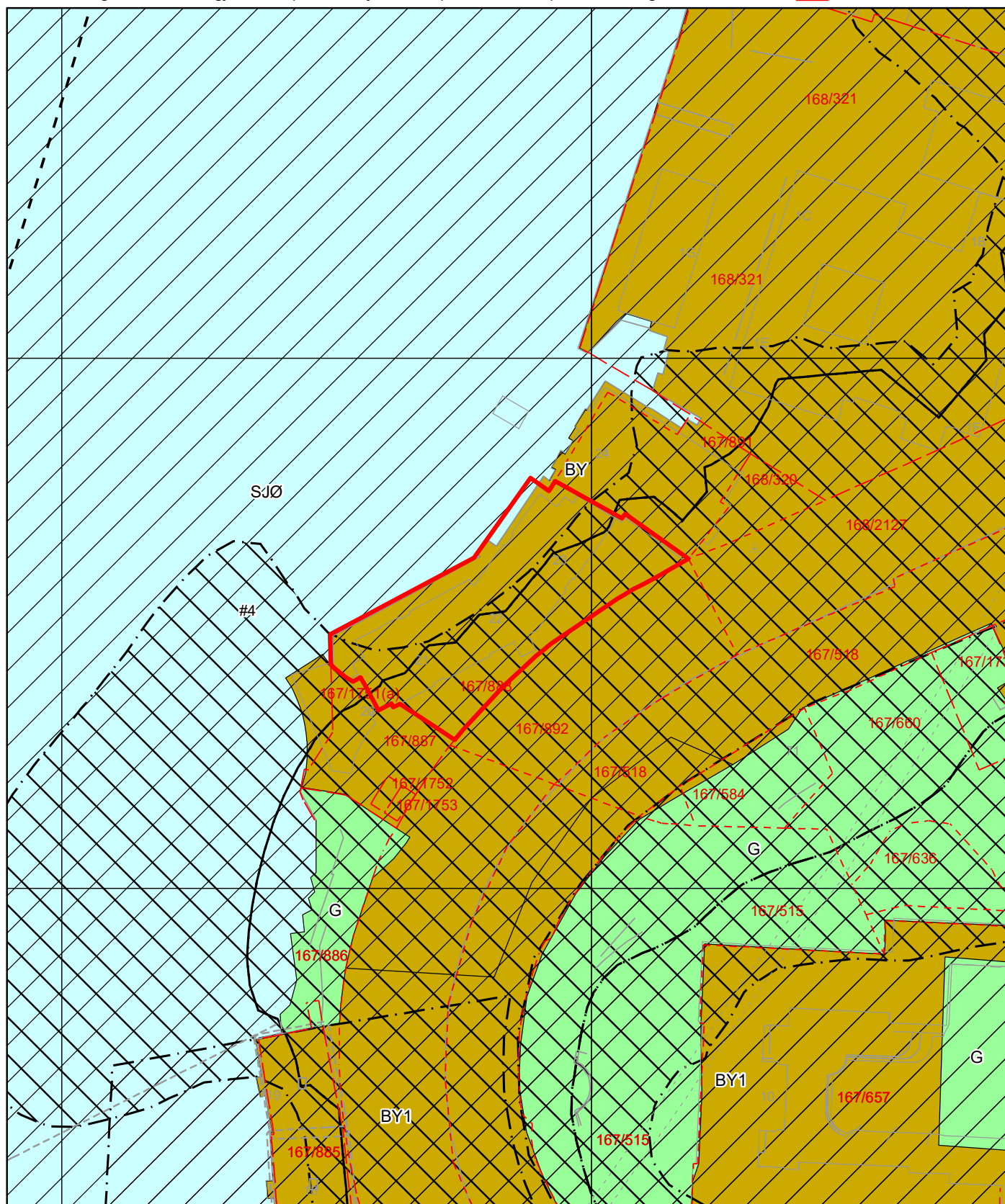


Dato: 25.03.2025

Adresse: Skuteviksbodene 22 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Bestemmelsegrense



Angitthensyn kulturmiljø



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grønnstruktur



Bruk og vern av sjø og vassdrag

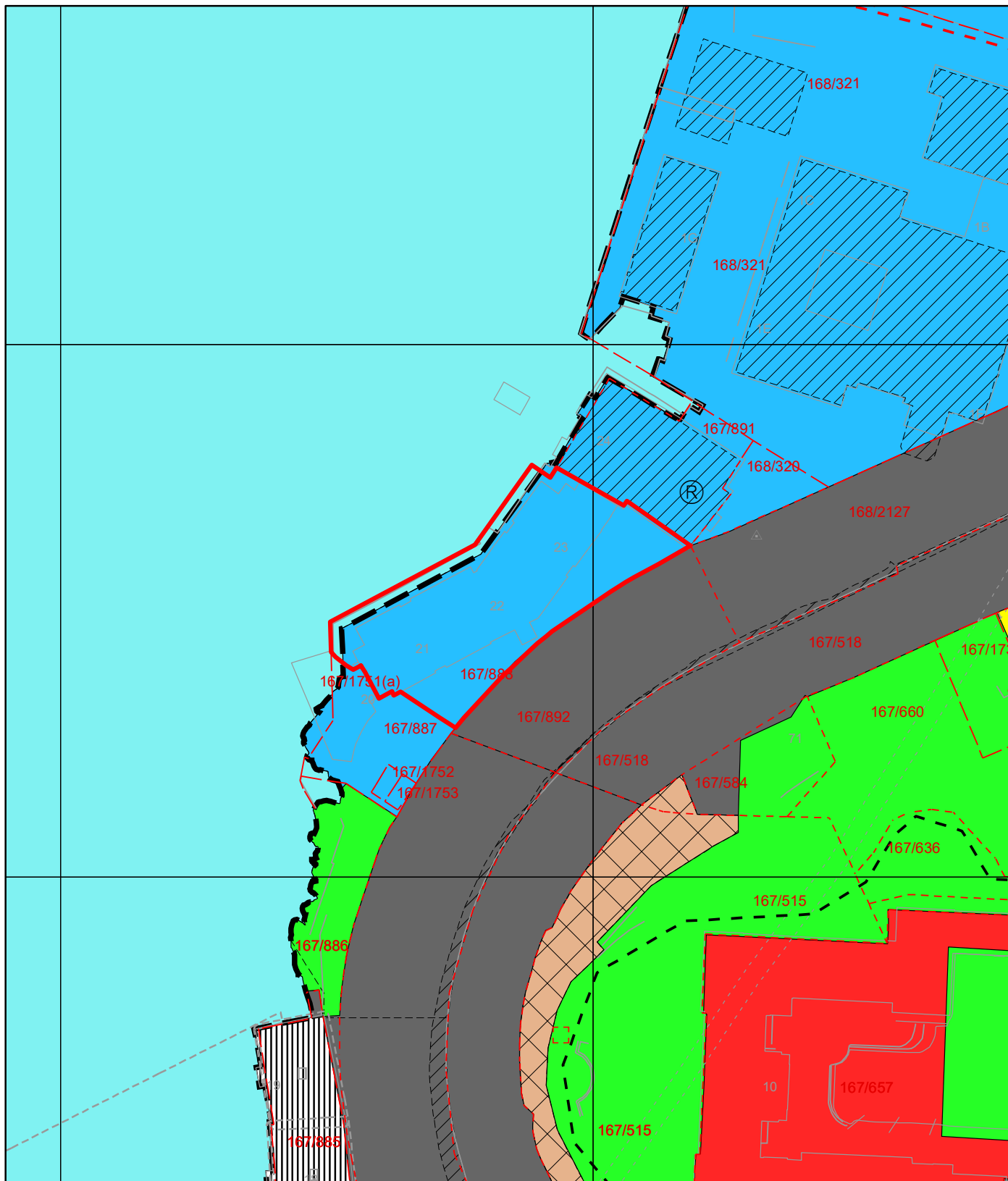


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Arealplan-ID: 18740000

Gnr/Bnr/Fnr: 167/888/0/0

Adresse: Skuteviksbodene 22 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Kommunedelplangrense		Boligområde (N)
	Hovedturveg, fremtidig		Erverv (N)
	Hovedturveg, nåværende		Offentlig bebyggelse (N)
	Grense for restriksjonsområde		Friområde (N)
	Arealformålgrense		Annet byggeområde (N)
	Unntatt rettsvirkning		Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
	Andre restriksjoner		Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Vegareal (N)
			Havn (N)



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 15750000

Målestokk: 1:1000

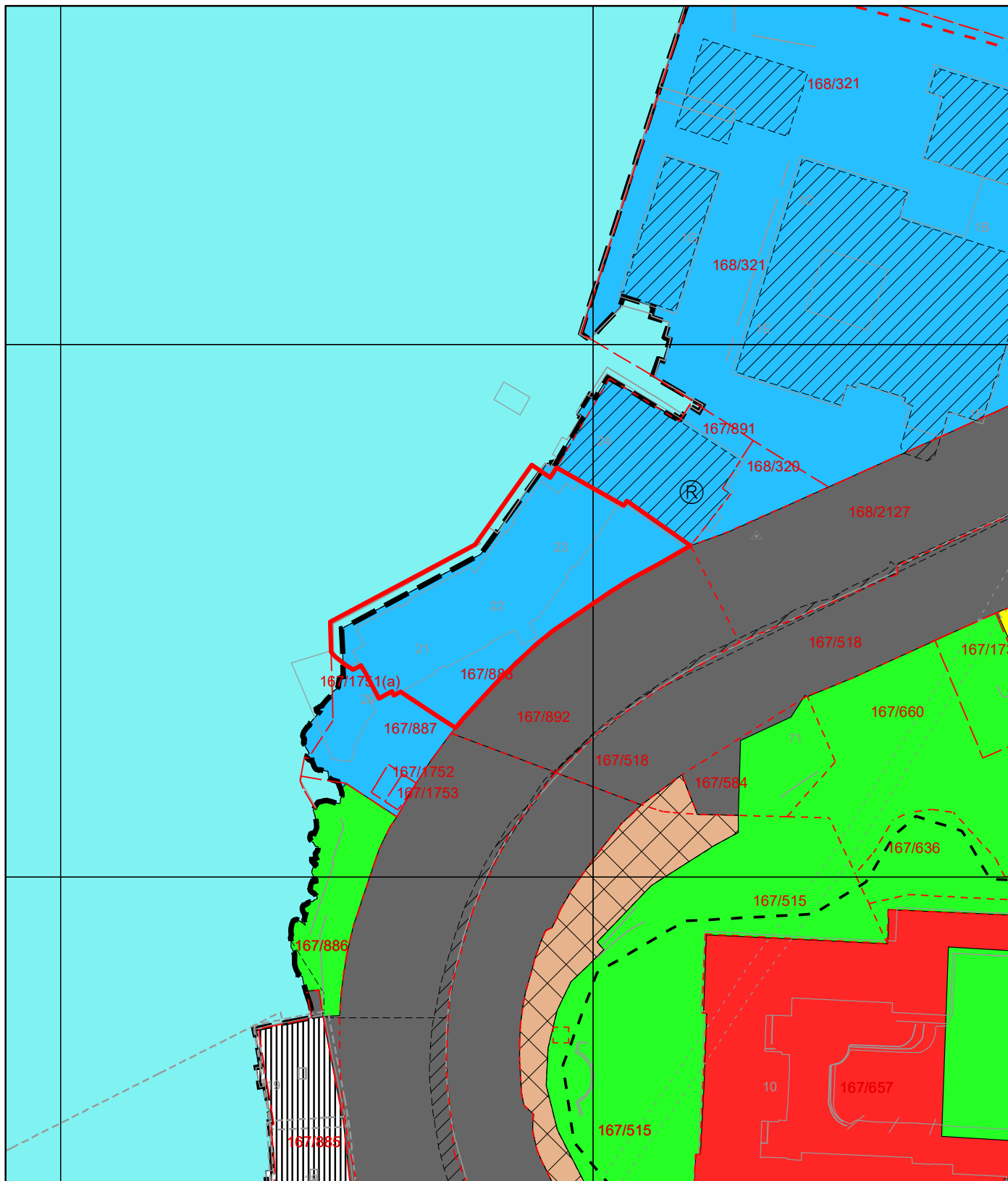
Gnr/Bnr/Fnr: 167/888/0/0

Dato: 25.03.2025

Adresse: Skuteviksbodene 22 m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Kommunedelplangrense		Boligområde (N)
	Hovedturveg, fremtidig		Erverv (N)
	Hovedturveg, nåværende		Offentlig bebyggelse (N)
	Grense for restriksjonsområde		Friområde (N)
	Arealformålgrense		Annet byggeområde (N)
	Unntatt rettsvirkning		Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
	Andre restriksjoner		Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Vegareal (N)
			Havn (N)



VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

SKUTEN SAMEIE

§ 1. SAMEIET OG DETS NAVN.

Sameiets navn er Skuten Sameie, med adresse Skuteviksbodene 21-22-23 og matrikelnummer g.nr. 167, b.nr. 888, 1201 Bergen Kommune.

Eiendommen ligger i et sameie mellom eierne av seksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner tinglyst ved Bergen Byfogdembete 14. juni 1999 med dagboknr. 14242.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 4 kontorseksjoner.

Sameiet skal ivareta seksjoneiernes felles interesse og drift av eiendommen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkeltes seksjons eksklusive bruksareal målt ved boligareal for boligseksjonene og nettoareal for kontorseksjonene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 2. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører
- j) Tekniske deler av ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje, og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

§ 3. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom

bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 4. VENTILASJONSSYSTEMER – DRIFT OG VEDLIKEHOLD.

Kontorseksjonene har eget ventilasjonssystem som vedlikeholdes og driftes for regning av 4 kontorseksjoner. Rengjøring av kanalene i systemet, initieres av styret og bekostes av Sameiet.

Leilighetene har egne individuelle ventilasjonssystem. Den enkelte sameier har ansvar for å rengjøre og vedlikeholde de tekniske komponentene som kjøkkenventilator og motor. Hvis det er nødvendig med utskiftning av disse, skal det bekostes av seksjonseier. Rengjøring av kanalene i ventilasjonssystemet initieres av styret og bekostes av Sameiet.

§ 5. FLISER BALKONGER.

Kostnader ved utskiftning av fliser på seksjonseiers balkong, kan belastes Sameiets felleskostnader.

Dette er under forutsetning av at fliser er ødelagt og etter søknad til og godkjenning av styret.

§ 6. PARKERING.

Parkering uten gyldig parkeringsbevis er forbudt. Korttidsparkering for besøkende er tillatt dersom bilen er merket med navn på den som besøkes.

§ 7. EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER PARKERINGSPLASS.

Ved ekstraordinære vedlikeholdskostnader på parkeringsplassen, som f.eks. snømåking, strøing, asfaltering, har Styret fullmakt til å fordele slike kostnader i h.t. antall parkeringsplasser som den enkelte seksjonseier disponerer.

§ 8. STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for et år om gangen.

§ 9. STYRETS VEDTAK.

Styret står for forvaltning av felles anliggende i samsvar med Lov om eierseksjoner, Sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer og 1 varamedlem er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 10. FIRMATEGNING.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Sameiet.

§ 11. ÅRSMØTE.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist til å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1/10-del av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om der er nødvendig innkalles med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er gitt av styret. Dersom en skal kunne behandle et forslag som etter Lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3-dels flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

§ 13. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. OM ÅRSMØTET.

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15. REVISOR.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16. ERKLÆRING OM PANTERETT.

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser som følger av lov av 23. mai 1997 nr. 31 og sameiets vedtekter vedrørende ansvar for felleskostnader og drift etc., skal det på hver seksjon påheftes en panterett stor kr. 25.000,-. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av markedsverdi.

§ 17. TVISTER I EIERSEKSJONSFORHOLD.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres av Bergen Tingrett. For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18. MISLIGHOLD.

Ved mislighold har styret i Sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

§ 19. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20. VEDLIKEHOLD.

Den enkelte seksjonseier kan ikke pålegges dugnad i forbindelse med drift og vedlikehold av Sameiet.

§ 21. VEDTEKTENE.

Disse vedtektene er delvis basert på de opprinnelige vedtekter utarbeidet av Skuten Eiendom A/S, beslutninger tatt på årsmøter i Skuten Sameie, samt lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Forandringer av eller tilføyelser til disse vedtekter krever 2/3 flertall på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte for å bli vedtatt.

§ 22. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

ÅRSMELDING OG PROTOKOLL

Til seksjonseiere i
Skuten Sameie

INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

**Ordinært årsmøte i Skuten Sameie avholdes mandag 12. mai 2025 kl. 17:00 i vestibyen,
Skuteviksbodene 22**

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a. Registrering av tilstedeværende sameiere og fullmakter
 - b. Valg av møteleder og protokollvitner
 - c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
- 2. Regnskap for 2024**
- 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
- 4. Reguleringsplan Skuteviksboder 20-24**
- 5. Vedlikehold av pæler og bygg**
- 6. Valg av styre**

Bergen, 2. mai 2025

Styret i Skuten Sameie

Vedlegg.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle sameiere har rett til å delta på årsmøter med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT

Undertegnede _____, seksjon nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinært årsmøte i Skuten Sameie mandag
12. mai 2025.

(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2024

SKUTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

SKUTEN SAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

		2024	2023
Leieinntekter		1 003 056	1 003 116
Annen driftsinntekt		1 792 201	579 268
Sum driftsinntekter		2 795 257	1 582 384

Vedlikehold	2	2 012 054	269 672
Regnskaps- og forretningsførsel	3	50 561	48 243
Styrehonorarer	3	39 000	39 000
Forsikringspremie		128 550	114 351
Lønnskostnad	3	5 499	9 607
Annen driftskostnad	3, 4	632 989	501 733
Sum driftskostnader		2 868 653	982 606

Driftsresultat		-73 396	599 778
-----------------------	--	----------------	----------------

FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

Annen renteinntekt		94 702	61 108
Annen rentekostnad		478	0
Resultat av finansposter		94 224	61 108

Resultat før skattekostnad		20 828	660 886
Resultat		20 828	660 886

Årsresultat		20 828	660 886
--------------------	--	---------------	----------------

OVERFØRINGER

Avsatt til annen egenkapital		20 828	660 886
Sum overføringer	5	20 828	660 886

BALANSE

SKUTEN SAMEIE

EIENDELER		2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	1 515 490	0
Andre kortsiktige fordringer		99 721	89 869
Sum fordringer		1 615 211	89 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 713 823	2 472 084
Sum omløpsmidler	7	3 329 034	2 561 953
Sum eiendeler		3 329 034	2 561 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 550 391	2 529 563
Sum opptjent egenkapital		2 550 391	2 529 563
Sum egenkapital	5	2 550 391	2 529 563

BALANSE

SKUTEN SAMEIE

GJELD		2024	2023
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		754 876	13 211
Skyldig offentlige avgifter		0	994
Annen kortsiktig gjeld		23 767	18 186
Sum kortsiktig gjeld	7	778 643	32 390
Sum gjeld		778 643	32 390
Sum egenkapital og gjeld		3 329 034	2 561 953

Bergen, 02.04.2025

Rune Listhaug
styreleder

Torild Seljelid
styremedlem

Harald Sander
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Gk Norge AS	1 456 426,26
Fiks Bygg AS	237 412,50
Oneco Elektro AS	112 471,89
Thyssenkrupp Elevator AS	45 343,50
Johnsen Glass Vindusfabrikk AS	37 177,00
Arthur J Thorsen AS	33 293,21
Altiva AS	29 675,00
Egenandel forsikring	20 000,00
Schneider Electric Norge AS	14 567,96
Cytox AS	14 515,00
Vitek Miljø AS	9 125,00
Div. utlegg styret	2 046,90
	2 012 054,22

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	39 000
Forretningsførsel	29 963
Regnskapshonorar	20 598
Revisjonshonorar	13 813
Lønn	0
Arbeidsgiveravgift	5 499

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4

Det er avdekket potensielle skader på byggets betongkonstruksjoner som kan medføre betydelige kostnader for sameiet. Betec AS er engasjert for å foreta nærmere undersøkelser. I 2024 er det kostnadsført kr 258 487,50 til dette. Fremtidige kostnader vil bli regnskapsført etter hvert som de påløper.

Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	2 529 563	2 529 563
Årets resultat	20 828	20 828
Pr. 31.12.2024	2 550 391	2 550 391

Note 6 Kundefordringer

Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt gjelder utgifter til drift av ventilasjonsanlegg som etterfaktureres næringsseksjonene.

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	2 529 563
Årets resultat	20 828
Disponible midler pr. 31.12.2024	2 550 391
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	3 329 034
Kortsiktig gjeld	-778 643
	2 550 391

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SKUTEN SAMEIE

	2024	2023
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter	-1 003 056,00	-1 003 116,00
	-1 003 056,00	-1 003 116,00
Annen driftsinntekt		
3114 Elbil-lading	-28 435,00	-22 315,00
3115 Inntekt trappehus	-98 628,00	-82 068,00
3116 Inntekt ventilasjonsanlegg	-1 665 138,00	-189 885,00
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	0,00	-285 000,00
	-1 792 201,00	-579 268,00
Vedlikehold		
6600 Vedlikehold bygninger	506 255,71	75 043,27
6601 Vedlikehold heis (inkl. alarm, service)	49 372,25	126 325,00
6602 Vedlikehold ventilasjonsanlegg	1 456 426,26	68 303,75
	2 012 054,22	269 672,02
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	29 962,50	28 812,50
6706 Regnskapshonorar	20 598,00	19 430,00
	50 560,50	48 242,50
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	39 000,00	39 000,00
	39 000,00	39 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	128 550,28	114 351,27
	128 550,28	114 351,27
Lønnskostnad		
5000 Lønn	0,00	1 600,00
5010 Dugnad	0,00	2 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	5 499,00	6 006,60
	5 499,00	9 606,60
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	66 081,93	70 922,14
6342 Strøm ventilasjonsanlegg	59 064,33	81 345,63
6360 Renhold	40 871,00	37 297,00
6399 Vaktmestertjenester	81 927,24	74 135,14
6553 Kabel-TV/bredbånd	91 451,25	95 310,00
6701 Revisjonshonorar	15 938,00	12 688,00
6725 Honorar juridisk bistand	0,00	17 875,00
6795 Annen fremmed tjeneste	258 487,50	91 275,00
6890 Andre kontorkostnader	8 218,20	11 873,09
6907 Datakommunikasjon	5 164,88	3 507,51
6940 Porto	555,00	403,00
7770 Bankomkostninger	5 229,30	5 101,70

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SKUTEN SAMEIE

	2024	2023
7771 Øreavrunding	0,40	0,00
	632 989,03	501 733,21
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-94 632,00	-61 038,00
8055 Renteinntekt kundefordringer	-70,00	-70,00
	-94 702,00	-61 108,00
Annen rentekostnad		
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	477,57	0,00
	477,57	0,00
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	20 828,40	660 886,40
	20 828,40	660 886,40

BALANSE - SPESIFIKASJON

SKUTEN SAMEIE

	2024	2023
Kundefordringer		
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	1 515 490,00	0,00
	1 515 490,00	0,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	91 486,49	89 868,77
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	8 235,00	0,00
	99 721,49	89 868,77
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1398 Mellomregning skattetrekk	0,00	768,00
1920 Bank 9521.08.06815	198 202,59	349 212,18
1921 Bank 9521.08.06823	1 515 620,20	2 122 104,20
	1 713 822,79	2 472 084,38
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-2 550 391,20	-2 529 562,80
	-2 550 391,20	-2 529 562,80
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-754 876,08	-13 210,75
	-754 876,08	-13 210,75
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Skattetrekk	0,00	-768,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-225,60
	0,00	-993,60
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-9 954,00	-6 498,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-13 813,00	-11 688,00
	-23 767,00	-18 186,00

Til årsmøtet i Skuten Sameie

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Skuten Sameie som viser et overskudd på NOK 20 828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Bergen, 2. mai 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesheim, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-02 08:45:34 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Skuten Sameie

INNBETALINGER

Leieinntekter (inkl. indeksregulering)	1 024 452
Trappehus Luden Bolig AS/Skuten 2 AS	101 532
Ventilasjonsanlegg (inkl. strøm) kontorseksjoner (2024)	1 515 489
Andre inntekter	100 000
Debitorer	0
Sum innbetalinger	2 741 473

UTBETALINGER

Vedlikehold	700 000
Heis (inkl. service, vedlikehold)	75 000
Ventilasjonsanlegg (inkl. strøm)	100 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	5 500
Styrehonorar	39 000
Strøm	70 000
Renhold/vaktmestertjenester	130 000
Kabel-TV/bredbånd	100 000
Revisjon	15 000
Regnskaps- og forretningsførsel	53 000
Forsikring	141 000
Kommunale avgifter	0
Andre kostnader	20 000
Lån (renter og avdrag)	0
Kreditorer	764 830
Sum utbetalinger	2 213 330

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025	1 713 822
Likviditetsendring	528 143
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	2 241 965

Foreslått leieregulering	0 %	0
--------------------------	-----	---

SKUTEN SAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte 12. mai 2025

År 2025 den 12. mai kl. 17.00 ble ordinært årsmøte avholdt i vestibylen, Skuteviksboder 22.

1. Konstituering

13 seksjoner var representert enten personlig eller med fullmakt, samt forretningsfører.

Årsmøtet ble ledet av styreleder Rune Listhaug.

Til å underskrive protokollen ble valgt Rune Listhaug, Nancy Indrebø og Frank Heggernes.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsføreren som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Godtgjørelse til styret

Samlet styregodtgjørelse for 2024 ble fastsatt til kr 50 000.

4. Reguleringsplan Skuteviksboder 20-24

Roger Gjervik fra Skuten 2 AS redegjorde for forslag til ny reguleringsplan fra Luden Bolig AS som har til formål å få godkjent flytebyggen. Det er i den sammenheng foreslått grøntareal mellom parkeringsplassen og fortauet, noe som vil føre til en vesentlig reduksjon i antall parkeringsplasser for Skuten Sameie.

Roger Gjervik presenterte en alternativ skisse med et mindre grøntområde utarbeidet i samråd med styret som eventuelt kan brukes i et omforent planforslag for å beholde flest mulig parkeringsplasser.

Årsmøtet vedtok med ni stemmer at styret går i dialog med Luden Bolig AS om utarbeidelse av et felles planutkast som gjelder grøntarealet, men uten å nevne flytebyggen.

5. Vedlikehold av pæler og bygg

Roger Gjervik fra Skuten 2 AS redegjorde for arbeidet som er gjort i samråd med styret rundt undersøkelser av byggets bærende konstruksjon. Man har kommet frem til nye opplysninger som viser at konstruksjonen er overdimensjonert, og det vil derfor være mulig med en forenklet

utbedring og dermed vesentlig lavere kostnad enn tidligere antatt. Styret vil innhente pristilbud fra entreprenører, og på et senere tidspunkt presentere pris og finansieringsløsning.

Resten av fasaden skal vaskes og vegg mot nord skal skiftes p.g.a. råte. Det kan bli behov for ytterligere utskiftning av kledning og vinduer.

6. Valg

Harald Sander ble gjenvalgt som styremedlem for to år. Som nytt styremedlem etter Torild Seljelid ble valgt Yvonne Stephensen og for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Roger Gjervik og Frank Heggernes.

Samtlige beslutninger unntatt under pkt. 4 var enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 19.00.

Rune Listhaug

Nancy Indrebø

Frank Heggernes

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Frank Heggernes

972c5b62-6e2b-4e6a-b393-bd21a44a31ff - 2025-05-14 10:49:36 UTC +03:00

BankID - 3afde495-428a-4658-8372-890e693e64f6 - NO

Nancy Jenny Indrebø

6c78eaed-1b5c-4463-a16c-636b67ef6818 - 2025-05-14 14:11:05 UTC +03:00

BankID - be16e415-ba78-447f-9c17-03fe6afac2d5 - NO

Rune Listhaug

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skuten Sameie

b8b0f21c-bd21-4a36-a5e0-f4146b8c0e5f - 2025-05-21 09:41:43 UTC +03:00

BankID - 863a2807-5d7d-49f2-b6b8-3bd1f19bdf91 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmiteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

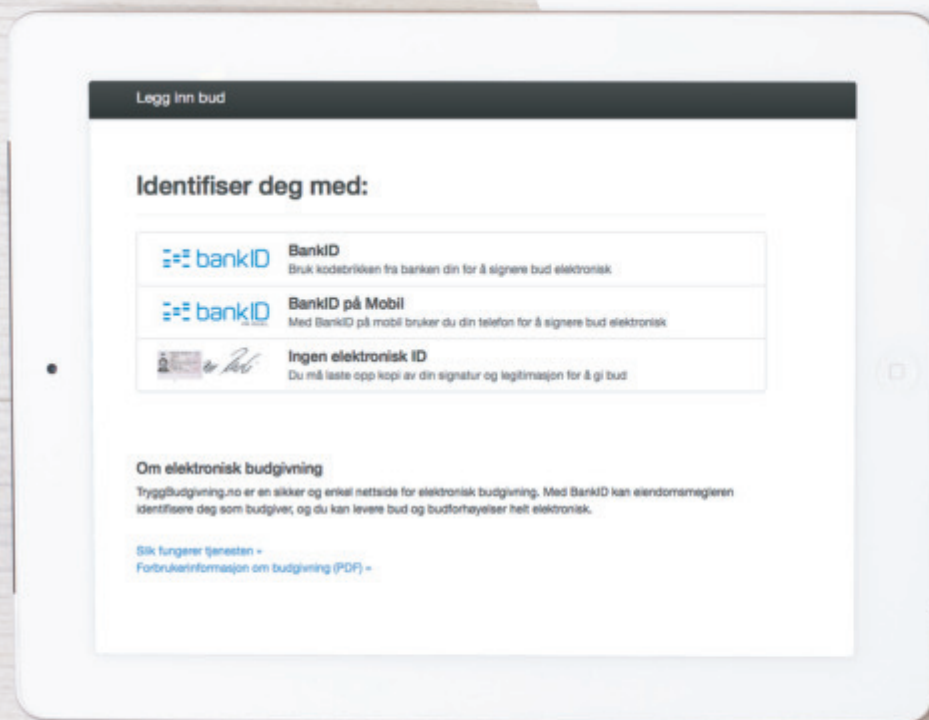
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Skuteviksbodene 22
Gnr. 167 Bnr. 888 Snr. 16 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:

74-25-0185

Meglerforetak:

Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler:

Christer Vikebø

Telefon / Mobil:

55 55 97 97 / 98 23 96 65

E-post:

christer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum

Kr

Beløp med bokstaver

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

Kr

Egenkapital:

Kr

Totalt:

Kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

Navn:

Fødselsdato:

Fødselsdato:

Adr:

Adr:

Postnr:

Sted:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Dato:

Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater
